



**COGEDIM**

**VOUS VERREZ  
LA DIFFÉRENCE**



**issy**cœur**deville**  
Connecté  
par Nature





## **ALTAREA COGEDIM**

partenaire de la ville d'Issy-les-Moulineaux

---

**Issy Cœur de Ville accompagne le développement d'Issy-les-Moulineaux  
tout en préservant le cadre et la qualité de vie exceptionnels qui caractérisent aujourd'hui la ville.**

Ce projet a été initié lors de conversations citoyennes menées par la ville durant lesquelles les Isséens, très impliqués dans la rénovation de leur territoire, ont souhaité voir cohabiter bureaux, logements, commerces, liaisons douces et espaces verts.

Issy Cœur de Ville constituera un concentré du savoir-faire de la marque Altarea Cogedim en matière d'habitat pour répondre aux besoins des habitants, tout en restant au plus près de leurs attentes.

Issy Cœur de Ville est donc le fruit d'une démarche originale qui réintroduit la nature en ville et place le piéton au cœur d'un nouvel art de vivre.



Méto Mairie d'Issy



## ISSY, UN PARTENAIRE POUR DEMAIN

—

*« Notre modèle d'entreprise, unique, nous permet d'agir en partenaire des villes pour créer et développer de véritables morceaux de ville. Issy Cœur de Ville en est la parfaite démonstration. Portés par l'ambition que nous partageons avec la ville d'Issy-les-Moulineaux, nous proposons un programme mixte emblématique du plaisir de vivre ensemble ».*

Alain TARAVELLA, Président-Directeur Général d'Altarea Cogedim



Hôtel de ville d'Issy-les-Moulineaux



## ISSY, TOUJOURS UN TEMPS D'AVANCE

—

*« Issy-les-Moulineaux est une ville sans cesse en mouvement, une ville évolutive qui ne se résout pas à la passivité, qui a la volonté farouche d'imaginer le futur et de le mettre en pratique ! Ce nouvel écoquartier du « Cœur de Ville » sera un pôle de dynamisme pour l'ensemble de notre territoire et renforcera notre cohésion urbaine ».*

André SANTINI, Ancien Ministre, Maire d'Issy-les-Moulineaux



## ISSY, UNE VILLE 100 % CONNECTÉE

---

**Issy-les-Moulineaux est aujourd'hui, avec Lyon, l'une des deux « Smart Cities »** française dont l'engagement numérique est salué à l'échelle mondiale. Investie dans cette démarche pionnière pour faciliter le quotidien de ses habitants, moderniser ses services publics et renforcer son attractivité économique, Issy Cœur de Ville redessine aujourd'hui les contours du quartier de l'hôtel de ville pour en faire un centre-ville digne des grandes métropoles.










## ISSY, UNE VILLE DE PLUS EN PLUS CONVOITÉE

---

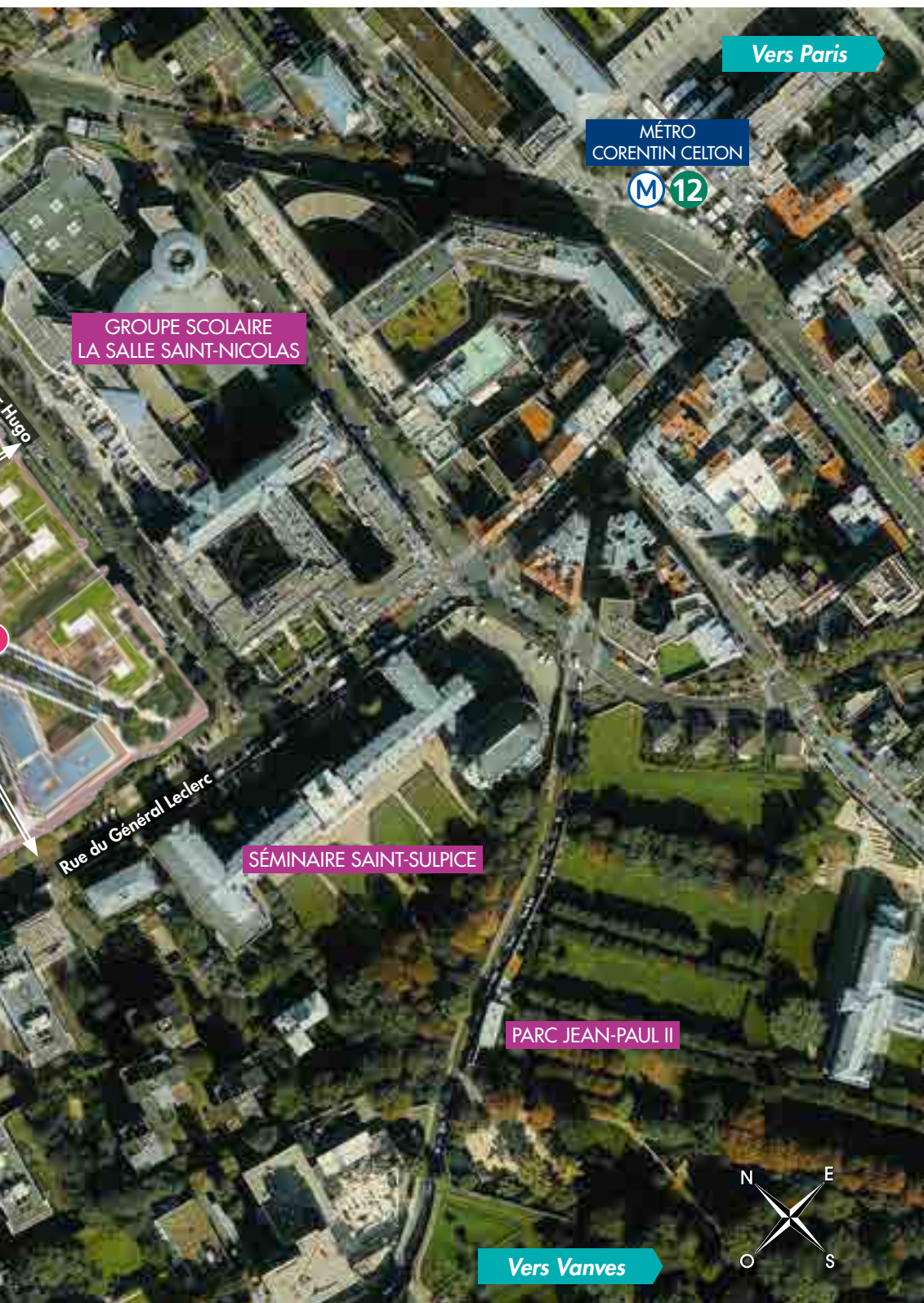
**Jouxtant le XV<sup>e</sup> arrondissement**, Issy-les-Moulineaux s'est imposée avec le même succès dans le cœur des familles et auprès des entreprises. La ville s'y est taillée une place de choix de par son art de vivre entre Seine et coteaux. L'Île Saint-Germain, les berges et la forêt toute proche invitent à la promenade. Les équipements culturels et scolaires, la vie associative et sportive offrent un cadre de vie dynamique où grands et petits font le plein d'énergie. De grands sièges sociaux apprécient la qualité des dessertes, le leadership numérique de la ville et l'accueil réservé à leurs salariés.



Conçu comme une vallée urbaine, le paysage se déploie dans toutes ses dimensions : au niveau du piéton, au-dessus des commerces, sur les terrasses, dans les étages, en toiture...

- |                                                                                                       |                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Bureaux           |  Groupe scolaire   |
|  Résidence seniors |  Crèche            |
|  Commerces         |  Salle polyvalente |
|                                                                                                       |  Cinéma            |





## ISSY, LA NAISSANCE D'UN QUARTIER

---

Dès 2013, les Isséens ont contribué au travers de conversations citoyennes à l'élaboration d'un site ouvert sur l'extérieur, innovant, vivant, animé et percé de venelles pour créer des continuités piétonnes entre les différentes parties de la ville.

Délimité par la rue Victor Hugo, la rue du Général Leclerc, la rue Horace Vernet et l'avenue de la République, Issy Cœur de Ville revitalise et accroît l'attractivité du centre-ville, de l'hôtel de ville au quartier Corentin Celton. Des immeubles résidentiels, une résidence seniors, des bureaux, des équipements et un pôle commercial prennent place dans un environnement durable composé d'espaces verts publics.

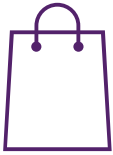
### UNE AMBIANCE PÉRENNE

Portée par de fortes ambitions en matière de développement durable et de bien-être, l'écoquartier innove dans sa conception et dans ses services. Il est par exemple doté d'un réseau d'énergie novateur et intelligent appelé « boucle géothermique » et propose une application « Easy Village » qui lui est dédiée ; elle offre un accès à des services innovants et favorise les interactions entre résidents. Cette démarche et ces ambitions appliquées à tous les niveaux (quartier, logements, bureaux) lui permettront d'être labellisé « BiodiverCity » et « Well for communities ». Issy Cœur de Ville est, de par cette labellisation, l'un des six projets pilotes dans le monde et une première en France.





## UNE PROMENADE ARBORÉE COMME CŒUR DE VIE DU NOUVEAU QUARTIER



**17 000 m<sup>2</sup>**

de commerces  
pour offrir un vaste  
choix de services



**13 000 m<sup>2</sup>**

d'espaces verts



**6 000 m<sup>2</sup>**

dédiés à la petite enfance  
et à l'enseignement



**40 000 m<sup>2</sup>**

d'habitat résidentiel



**40 000 m<sup>2</sup>**

d'immobilier tertiaire  
pour accueillir les **bureaux**

### CONNECTÉ AUX COMMERCES

- Le centre d'Issy-les-Moulineaux s'enrichit d'une nouvelle palette d'offres : des boutiques en bas de chez soi, des restaurants et des terrasses de café conviviales au centre du quartier qui viennent compléter les commerces de proximité de la rue du Général Leclerc.
- La place de la Mairie et l'esplanade Corentin Celton, connues pour leur animation, offrent plusieurs marchés par semaine pour le plaisir de déguster des produits frais et de faire du shopping dans un esprit « village ».

### CONNECTÉ À LA NATURE

- Issy Cœur de Ville crée une ambiance verdoyante qui prolonge les espaces verts dans la ville : le parc Jean-Paul II à 4 minutes\* à pied, le parc Henri Barbusse à 7 minutes\* à pied et, un peu plus loin, le parc de l'Île Saint-Germain, avec ses activités sportives ou de loisirs à 20 minutes\* à pied.
- Le nouveau quartier développe 1,3 hectare d'espaces paysagers dont une promenade arborée de 7 000 m<sup>2</sup>. La plupart des résidences accueillent des patios et des jardins suspendus de part et d'autre de la promenade arborée.



## CONNECTÉ AUX LOISIRS

---

- Issy Cœur de Ville invente un cadre de vie où l'on peut se distraire, se cultiver et se dépenser en toute simplicité. Un nouveau complexe de 7 salles complète les deux cinémas existants à 500 mètres\* (Ciné d'Issy et Aquaboulevard).
- Dans un rayon de 10 minutes\* à pied, une médiathèque, un conservatoire de musique et de danse, le palais des sports Robert Charpentier, le parc omnisport Suzanne Lenglen et plusieurs piscines raviront les petits et les grands.

## CONNECTÉ AUX ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

---

- Les familles bénéficieront d'un grand nombre d'équipements faciles à vivre, dont une crèche de 60 berceaux et un groupe scolaire de 10 classes au cœur du nouveau quartier.
- Ils s'ajouteront aux établissements existants dans la commune, de la maternelle au secondaire (5 collèges, 2 lycées).

*\*Source : Google Map*



*« L'idée de la création d'un parc urbain  
au cœur du quartier a dicté l'architecture  
des bâtiments. »*

*Denis Valode, Architecte*

## VALODE & PISTRE, ARCHITECTES

---

**Le cabinet d'architectes Valode & Pistre, reconnu pour ses réalisations marquantes en France et à l'étranger (Laennec Rive Gauche à Paris, la Promenade Sainte-Catherine à Bordeaux, La Résidence à Beyrouth...), crée ici une véritable respiration dans la ville en proposant « une greffe urbaine ».**

Ce nouveau morceau de ville assure une réelle continuité avec l'environnement, tout en dessinant un espace emblématique, lieu de centralité. Fondus dans le paysage, les façades et les volumes se répondent au-dessus de la promenade arborée centrale. Les appartements en proie et leurs larges terrasses privatives dominent le mail planté. La lumière pénètre à l'intérieur des patios par le jeu des balcons étagés.

### > QUELQUES RÉFÉRENCES



Laennec Rive Gauche à Paris



La Promenade Sainte-Catherine à Bordeaux

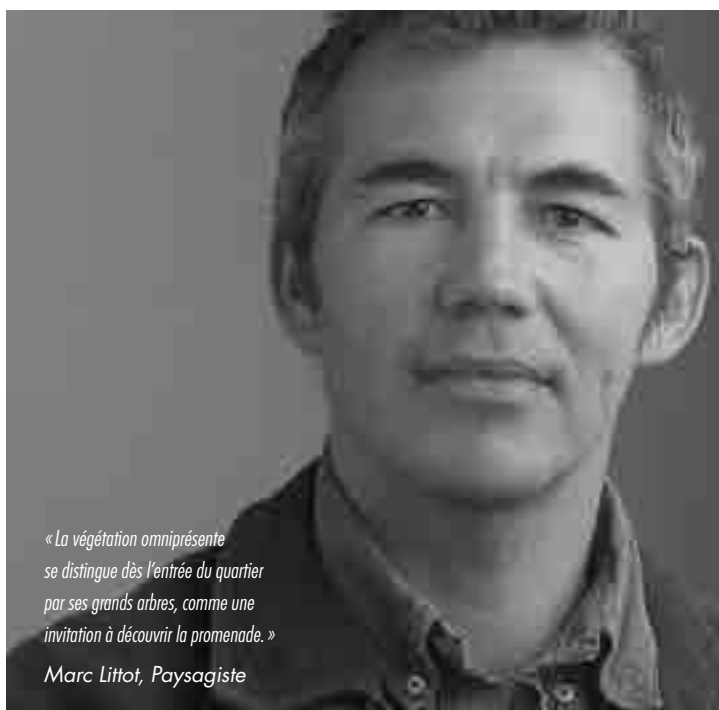


La Résidence à Beyrouth









## AGENCE RAPHIA - MARC LITTOT, PAYSAGISTE

---

**Le paysagiste Marc Littot, agence Raphia, est connu pour ses réalisations dans des sites tertiaires et institutionnels.**

Comme le parc « Jacob Kaplan » à Lyon pour lequel il a reçu le Grand Prix du paysage 2008. Entre le parc Suzanne Lenglen et le Séminaire Saint-Sulpice, il a dessiné pour Issy Cœur de Ville un parc arboré pensé comme une vallée boisée.

La palette végétale s'étage sur deux niveaux, au sol et sur les terrasses pour accueillir les résidences.



## ATELIER SNAIK - YANN KERSALÉ, SCÉNOGRAPHE

---

**Par son travail de scénarisation, l'Atelier Snaik Yann Kersalé crée un fascinant tableau nocturne.** Reconnu pour ses interventions de mise en lumière (Jardins du musée du quai Branly notamment), il a ici choisi de placer savamment lampadaires et projecteurs à l'entrée et le long de la promenade pour offrir aux résidents, dès la tombée de la nuit, des « jardins de lumière ». Sculptant les contours des bâtiments, cette ambiance conduit le promeneur dans un univers doux et poétique.





*« Décorer pour pouvoir ramener du sens  
et plonger son regard et son esprit vers  
une écriture et une ligne infinie. »*

*Isabelle Stanislas,  
Décoratrice*

## ISABELLE STANISLAS, DÉCORATRICE

---

**La décoration intérieure des halls et paliers d'étages a été confiée à Isabelle Stanislas.** Sa ligne directrice consiste à créer un trait d'union entre extérieur et intérieur pour prolonger l'écriture des architectes. Les codes du luxe s'y expriment dans les calepinages horizontaux et verticaux ainsi que dans les effets subtils de lumière et de matière. Trois éléments structurants rythment la décoration : la mise en suspension des éclairages, l'aspect moiré des revêtements muraux que l'on retrouve au sol et dans l'assise d'accueil ou encore le jeu de transparence apporté par les hautes portes vitrées.

**Elle apporte aussi sa touche avec élégance dans les intérieurs,** signant les entrées de chaque appartement avec un parquet contrastant. Investie jusqu'au moindre détail et éprise de ce projet, elle a aussi créé pour vous des aménagements intérieurs exclusifs.



## **UNE ARCHITECTURE INSPIRÉE PAR LE PARC**



**L'idée de la création d'un parc urbain au cœur du quartier  
a inspiré l'architecture des bâtiments.**

À l'angle des rues Victor Hugo et Général Leclerc, **ZÉNITH** domine la placette arborée.

Sa façade s'élève sur sept étages surplombant les commerces en rez-de-chaussée,  
la crèche située au premier étage, et le Cogedim Club®.

Les maîtres-mots de son écriture contemporaine sont la transparence et la clarté.

Les nombreuses ouvertures rythment l'horizontalité de la composition,  
soulignée par les balcons et les corniches.

Le ton clair des enduits s'agrément de panneaux de tôle et de garde-corps  
sérigraphiés aux teintes mordorées. Un élégant bardage métallique nervuré  
enveloppe les appartements du dernier étage.







## UN STANDING CAPTIVANT

---

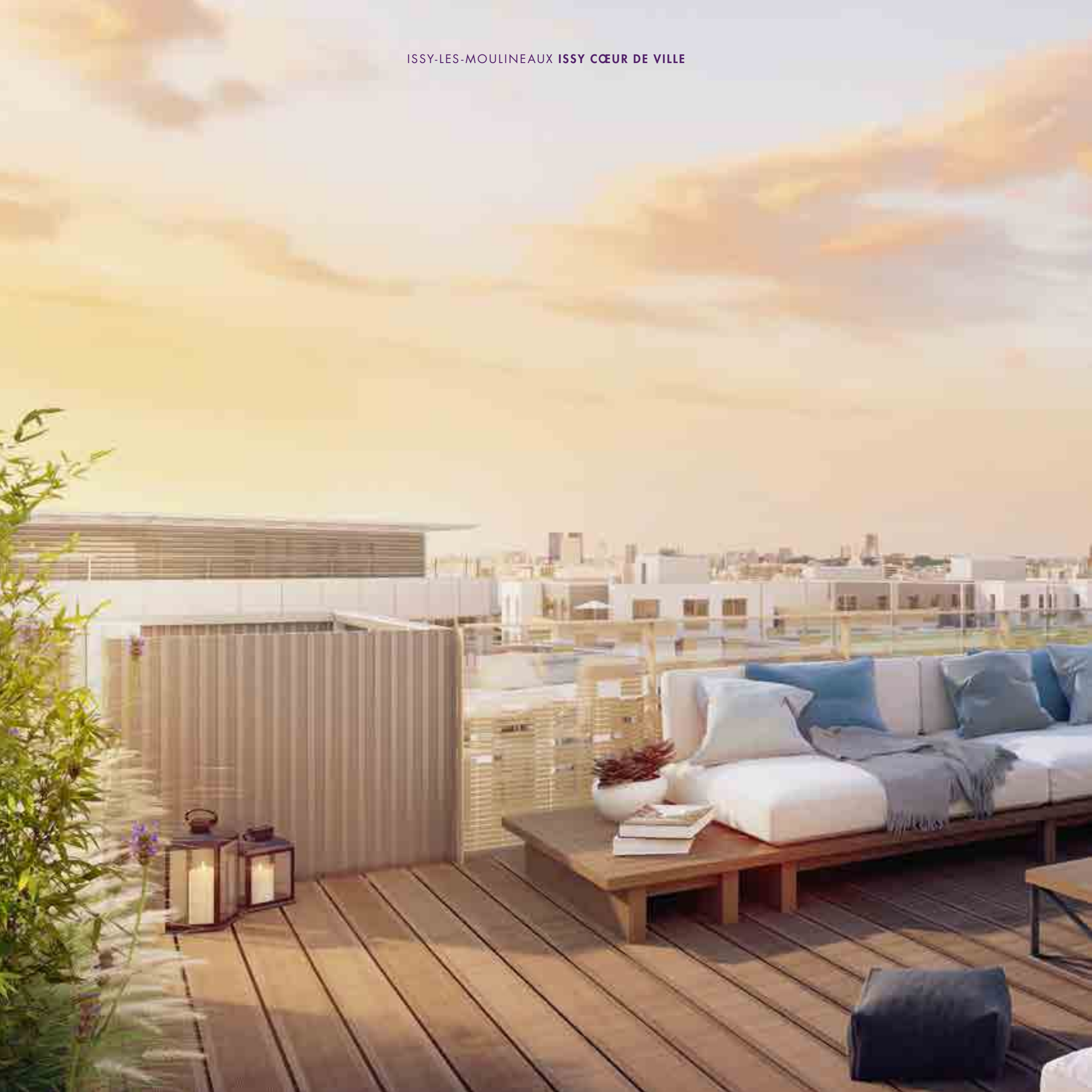
**En retrait de la rue, donnant sur le séminaire Saint Sulpice, neuf appartements d'exception s'invitent au dernier étage de ZÉNITH.**

Leurs espaces extérieurs s'exposent comme une pièce à part entière, propice à la rêverie. Pour deux d'entre eux, une majestueuse terrasse se déploie en rooftop, accessible par un escalier privé, offrant le réel privilège de tutoyer le ciel et d'aménager un lieu de réception supplémentaire, pour contempler la ville, le parc en contrebas...

Cogedim signe ici une conception exigeante pour composer les plus beaux intérieurs avec un chic très parisien. L'espace y règne en maître sous une généreuse hauteur sous plafond (jusqu'à 2,80 m). Dans le moindre détail, la conception illustre l'exigence d'Issy Coeur de Ville.



ISSY-LES-MOULINEAUX ISSY CŒUR DE VILLE





LE CIEL EN PANORAMIQUE



## DES TERRASSES CONNECTÉES AU PARC

---

Accessibles par un porche magistral donnant sur la rue Victor Hugo et clos par un portail ajouré, CŒUR DE TOPAZE et CŒUR D'ALBÂTRE s'organisent autour de larges patios paysagers face à la promenade arborée.

Dès les premiers pas, les halls majestueux et lumineux offrent un accueil chaleureux à tous.

La silhouette des résidences se distingue par ses nombreuses terrasses étagées en cascades, exposées plein sud et ombragées par un jeu de pergolas. Les garde-corps en verre sérigraphié adoptent ici un motif abstrait dont l'opacité partielle ménage l'intimité de ces beaux espaces extérieurs. Leurs coloris, élégamment choisis rappellent les panneaux métalliques ornant les façades.







## STYLES ET INFLUENCES

---

**CŒUR DE TOPAZE et CŒUR D'ALBÂTRE ont été conçus pour refléter la personnalité de chacun.** Les intérieurs sont immergés dans la nature et s'entourent

de jardinières au 1<sup>er</sup> étage donnant sur la promenade arborée.

Particulièrement dédiés à la vie de famille, les grands appartements réussissent avec subtilité l'alliance du fonctionnel et de l'agréable à vivre grâce à leur buanderie, leur dressing ou leur alcôve. Véritable pièce en plus attenante au séjour, elle permet d'en agrandir la surface ou de créer une « family room » conviviale où les rires et les jeux d'enfants raisonneront pour un bonheur quotidien.

Au dernier étage, les séjours cathédrales des magnifiques duplex se déploient sous de belles hauteurs sous plafond de 2,60 m pour une sensation d'espace et de bien-être.

Pour s'adapter à d'éventuels projets de réaménagement, les plans offrent la possibilité de réunir des appartements. La salle de sport, la terrasse de plantes aromatiques et l'espace partagé, dont chacun pourra profiter sur réservation au rez-de-chaussée, sont de véritables points de rencontres qui permettront de s'octroyer des moments de partage dans le respect de l'intimité de tous.

## **RYTHME ET ANIMATION EN FAÇADE**



**CŒUR D'ONYX se distingue par son socle pur et élancé,**

habillé de plaquettes en briques de teinte noire.

Les résidents accèdent à leur appartement par la rue Horace Vernet, réaménagée et agrémentée d'une bande cyclable. Le corps de bâtiment s'anime par un jeu de tôles métalliques et de garde-corps qui prennent ici une douce coloration cuivrée ou dorée et laissent deviner les nombreux espaces extérieurs : balcons ou terrasses.

Les appartements donnant sur la promenade arborée bénéficient eux, de généreuses terrasses en cascade.









## PETITS APPARTEMENTS, GRANDES ATTENTIONS

---

**Idéals à vivre en résidence principale, en pied-à-terre ou pour investir en toute sérénité, CŒUR D'ONYX propose majoritairement des appartements de deux et trois pièces.** Ces surfaces harmonieuses et conçues sans perte d'espace offrent un aménagement délicat et esthétique.

Elles se prêteront facilement à la personnalité d'un étudiant, d'un cadre dynamique ou au quotidien actif d'un couple. Bien pensés, les plans sont optimisés pour offrir un confort de vie, d'organisation et de quotidien à tous. Souvent prolongés par un espace extérieur privatif, les intérieurs bénéficient d'attentions particulières dignes d'appartements d'exception.

Accessible à tous, une terrasse agrémentée de jardinières offre un lieu de rencontre pour des moments de convivialité entre résidants. Ils s'y retrouvent pour jardiner ou simplement pour contempler le paysage en contrebas.

Au dernier étage, la buanderie partagée constitue un service pratique supplémentaire qui prouve que tout a été étudié dans le moindre détail, afin de faciliter votre quotidien.

## UNE CONCEPTION INNOVANTE JUSQUE DANS LE QUOTIDIEN

---

### UN CONFORT PRÉCIEUX

- Les appartements se déploient sous de belles hauteurs sous plafond (2,60 m minimum).
- Un beau parquet de chêne massif ou contrecollé habille le sol des pièces sèches.
- Un plancher chauffant rafraîchissant permet de profiter en toute saison d'une température intérieure adaptée au climat.
- Les pièces sont inondées de lumière grâce aux nombreuses portes-fenêtres.  
De plus, certains séjours sur terrasse bénéficient de baies triples.
- Dans les salles de bains et les salles d'eau, on apprécie le carrelage en grès émaillé.

Le meuble vasque s'agrément de un plan minéral surmonté d'un miroir. Les salles d'eau principales sont équipées d'une douche à receveur extra-plat type « à l'italienne » de 1,20 m de long. Pensés dans le moindre détail, les WC séparés sont pourvus d'un lave-mains et de sanitaires suspendus.

- Dans les chambres, un soin spécifique est apporté à l'équipement et à l'éclairage des placards.
- Pour une praticité optimale, les volets roulants électriques en aluminium et le chauffage sont commandés par domotique.

### POUR UNE PLUS GRANDE SÉRÉNITÉ

- L'accès aux immeubles est contrôlé par digicode, vidéophone et badge Vigik®. Les appartements sont placés sous la protection d'une porte blindée munie d'une serrure de sûreté A2P.

### DES SERVICES EN PLUS

- Issy Cœur de Ville met à votre disposition une palette de services supplémentaires pour votre plus grand confort : la conciergerie de quartier, l'application dédiée « Issy Cœur de Ville » et les Colibox dans les halls vous rendront maints services inspirés de l'hôtellerie de luxe.
- Il est simple de déposer son deux-roues, son vélo ou quelques cartons dans sa cave ou les locaux communs prévus à cet effet.
- Une buanderie, un local multi-usage, une salle de sports réservés aux résidents, et les espaces extérieurs partagés faciliteront le quotidien de tous.

# L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, UNE DÉMARCHE RESPECTUEUSE POUR TOUS

Les résidences Cœur d'Albâtre, Cœur de Topaze et Cœur d'Onyx ont été conçues conformément à la norme NF Habitat HQE et à la réglementation RT 2012 permettant de réduire l'empreinte écologique des bâtiments.

La certification NF Habitat HQE est délivrée par l'organisme indépendant CERQUAL,

Pour l'obtenir, COGEDIM répond à un ensemble de critères stricts : sécurité, confort, performance énergétique, durabilité et services aux acquéreurs.

La certification NF Habitat HQE constitue un réel gage de qualité : elle encadre tant les matériaux utilisés que l'optimisation de l'habitation (isolation, consommation énergétique, ventilation).

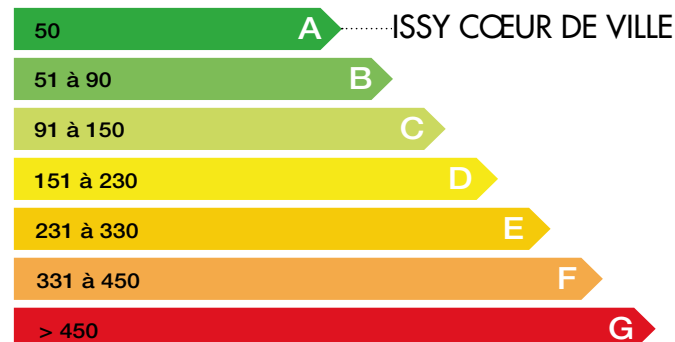
Elle garantit ainsi la pérennité de votre achat immobilier.



• Réduire l'impact énergétique, c'est aussi bénéficier :

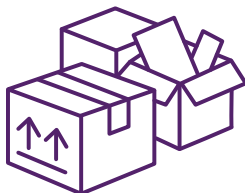
- D'un confort optimisé au quotidien
- De réductions de charges grâce à la maîtrise de votre consommation
- D'une garantie patrimoniale à terme

Bâtiment économe



Bâtiment énergivore

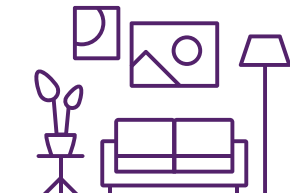
Étiquette énergétique en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an

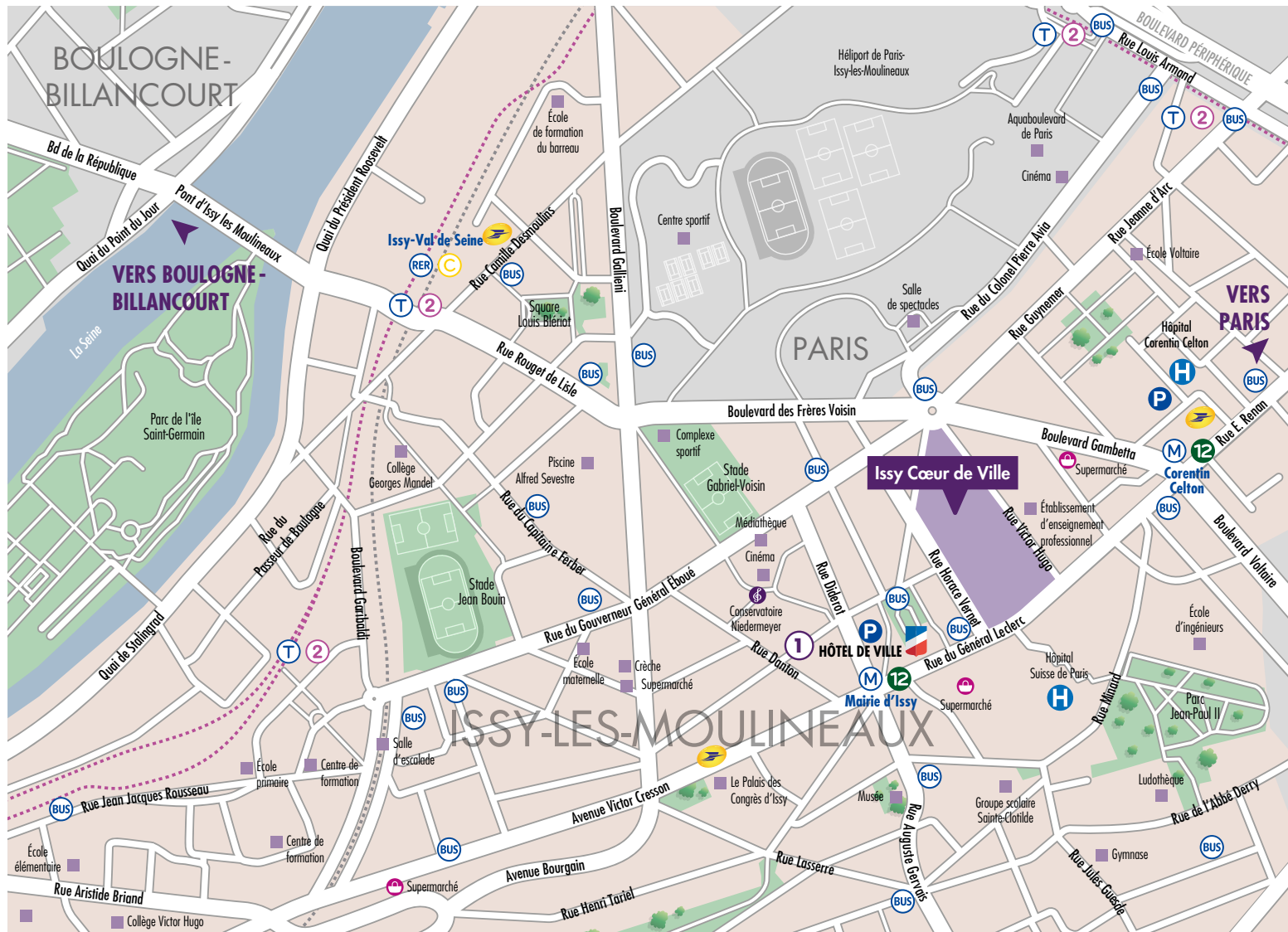


## NUMÉRO 1 DE LA PERSONNALISATION

Cogedim vous offre la possibilité de choisir chaque détail de votre logement.

Découvrez comment avoir un bien à votre image, en consultant votre attaché de clientèle.





## SITUATION ET DESSERTES

### EN VOITURE

Porte de Versailles à 5 min\*  
Tour Eiffel à 15 min\*

### EN MÉTRO

**Métro L12** Mairie d'Issy à 250 m, Corentin Celton à 350 m permettant de rejoindre la Porte de Versailles en 7 à 10 min\*, la gare Montparnasse en 18 à 20 min\* et la gare Saint-Lazare en 30 à 33 min\*

### EN TRAM

**Tram 2** Issy-Val de seine à 10 min\* à pied permettant

de rejoindre la Défense en 30 min\*, la porte de Versailles en 15 min\*

### EN TRAIN

**RER C** station Issy-Val de Seine à 10 min\* à pied permettant de rejoindre les Invalides en 20 min\* et la gare d'Austerlitz en 32 min\*

### EN BUS

**Bus 39** permettant de rejoindre le centre de Paris en 40 min\*  
**Bus 123** permettant de rejoindre la Porte d'Auteuil

en 38 min\* par la traversée de Boulogne

**Bus 126** permettant de rejoindre Boulogne ou Montrouge en 20 min\*

**Bus 169** permettant de rejoindre le pont de Sèvres par Meudon en 40 min\*

**Bus 189** permettant de rejoindre Clamart en 25 min\*

**Noctiliens 13** traversant Paris (Châtelet, Gare de l'est, Porte de Pantin) et **62** reliant Rungis à la gare Montparnasse.

**TUVIM** desservant les différents quartiers d'Issy-les-Moulineaux

\*Source : Google Map

## LES ADRESSES INCONTOURNABLES

---

### 1 - HÔTEL DE VILLE

Édifié au XVIII<sup>e</sup> siècle par Louis-Étienne Boulée, cette maison de maître devient la mairie en 1891. La municipalité y effectue quelques modifications pour devenir aujourd'hui un lieu qui allie passé et modernité.



### 2 - PARC DE L'ÎLE SAINT-GERMAIN

La Tour aux figures, que l'on voit depuis chaque berge de la Seine, domine les 21,5 ha de ce parc. On s'y promène, où on y pratique un sport ; équitation pour les petits, jogging pour les plus grands... Tout au long de l'année, le parc devient également le théâtre d'événements culturels.



### 3 - LES MARCHÉS

Le centre-ville compte quatre marchés. Ils se tiennent du mardi au dimanche. Réputé pour être généreusement achalandé, le Marché République ouvert de 13 h 00 à 20 h 00 propose des produits frais en toutes saisons et une offre de shopping qui rayonne bien au-delà de la ville.



### 4 - QUARTIER CORENTIN CELTON

À la sortie du métro, la place Paul Vaillant-Couturier accueille restaurants, cafés et commerces variés. Ici, le poulx de la ville bat son plein. On savoure aussi bien les vastes espaces verts que l'animation conviviale pour un moment de détente ou des retrouvailles entre amis.





## CRÉDITS

---

Crédits photos : Galaad Hemsî - P. Moulu - Ville d'Issy-les-Moulineaux - Nicolas Guiraud - Valode et Pistre - Isabelle Stanislas - Yann Kersalé - Marc Littot - Anne de Vandière. Illustrations : Asylum - Kreaction - Valode et Pistre - Yann Kersalé. Non contractuelles, elles sont destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptibles d'adaptations. Les illustrations présentées sont une libre interprétation des projets élaborés par l'artiste : en conséquence, les caractéristiques présentées dans ce document ne sont pas définitives et sont susceptibles d'être modifiées en fonction des contraintes techniques, financières, administratives ou réglementaires imposées à Cogedim, notamment lors de l'instruction des autorisations à construire. Ces caractéristiques n'entrent donc pas dans le champ contractuel. Les appartements sont vendus et livrés non aménagés et non meublés. COGEDIM SAS - Capital Social : 30 000 000 € - Siège Social : 8 av. Delcassé - 75008 Paris  
RCS PARIS : 054 500 814 000 55. **GRENADINES** – Document non contractuel – 09/2018.

